

BAB II KERANGKA TEORI

A. Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Istilah perjanjian dalam hukum Islam disebut dengan akad. Kata akad berasal dari *al-'aqdu* yang berarti mengikat, menyambung, menghubungkan, perjanjian dan jaminan. Pengertian akad menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah adalah pasal 20 ayat 1, akad adalah kesepakatan dalam suatu perjanjian yang dilakukan oleh dua belah pihak atau lebih untuk melakukan dan atau tidak melakukan perbuatan hukum tertentu. Sebagai suatu istilah hukum Islam, pengertian yang diberikan untuk akad adalah pertemuan ijab dan qabul sebagai pernyataan kehendak dua pihak atau lebih untuk memberikan suatu akibat hukum terhadap suatu objeknya.¹ Sedangkan Perjanjian menurut pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, didefinisikan sebagai: “suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”

Berdasarkan bunyi pasal tersebut dapat diketahui bahwa suatu perjanjian yaitu:

- a. Suatu hubungan hukum. Hubungan hukum adalah suatu hubungan yang diatur dan diakui dengan undang-undang. Hubungan yang diatur oleh undang-undang biasa disebut kontrak yang lahir karena undang-undang. Sementara hubungan yang diakui oleh hukum biasa disebut dengan perikatan karena perjanjian. Dikatakan demikian karena hubungan hukum tersebut telah terjalin oleh para pihak (subjek hukum) sedemikian rupa sehingga mengikat kedua belah pihak dan berlaku sebagai hukum (Undang-Undang).
- b. Sekurangnya dua (2) orang. Suatu perjanjian dapat dilakukan antara seseorang dengan orang lain atau dengan beberapa orang. Dalam hal ini adalah subjek hukum atau yang mempunyai hak dan kewajiban yang ditentukan oleh Undang-Undang.
- c. Perbuatan yang melahirkan perikatan diantara pihak-pihak yang berjanji tersebut. Melakukan atau tidak melakukan sesuatu didalam perjanjian disebut dengan prestasi, atau objek dari perikatan. Isi dari perjanjian oleh subjek hukum bersifat bebas.

Pengertian perjanjian menurut Sudikno, perjanjian adalah suatu hubungan hukum yang didasarkan pada suatu perjanjian yang

¹Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2010), 68

mempunyai akibat hukum. Suatu hubungan hukum yang timbul antara satu badan hukum dengan badan hukum lainnya. Dimana suatu badan hukum berhak atas suatu akibat dan badan hukum yang lain juga wajib melaksanakan hasil itu sesuai dengan yang disepakati bersama.² Menurut Subekti, perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain, atau dua orang berjanji untuk melakukan apa yang telah disepakati bersama.³

Pengertian Perjanjian menurut para ahli yaitu sebagai berikut:

- a. R. Wirjono Prodjodikoro menyebutkan perjanjian adalah suatu perbuatan hukum mengenai harta benda kekayaan antara dua pihak, dimana suatu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan sesuatu hal atau tidak untuk melakukan sesuatu hal, sedangkan pihak lain berhak untuk menuntut perjanjian tersebut.
- b. Menurut Sri Soedewi M. Sofwan, perjanjian yaitu suatu perbuatan hukum dimana seorang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap orang lain atau lebih.
- c. Pendapat A. Qirom Samsudin menyatakan perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada orang lain atau dimana orang lain itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.⁴

Dapat disimpulkan perjanjian yakni sebuah persetujuan dimana hukum akan menegakkannya dengan berbagai cara. Perjanjian setidaknya harus memuat satu janji seperti komitmen untuk melakukan sesuatu di masa depan. Istilah perjanjian ini juga biasa disebut dengan suatu dokumen tertulis yang dicantumkan dalam persetujuan.⁵ Didalam perjanjian terdapat unsur janji yang diberikan oleh pihak yang satu dengan pihak lainnya, sehingga dalam suatu perjanjian seseorang akan terikat oleh akibat hukum yang timbul karena kehendaknya.

2. Syarat Sah Perjanjian

Syarat akad dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah pasal 23 adalah :

²Sudikno Mertokusumo. Mengenal Hukum: Suatu Pengantar. Yogyakarta: Liberty, 2008, 97

³R. Subekti. Pokok-Pokok Hukum Perdata. Jakarta: Intermasa, 1984, 1

⁴Lena Griswanti, Perlindungan Hukum Terhadap Penerima Lisensi Dalam Perjanjian, Tesis, Universitas Gajah Mada, 2005, 87

⁵Abdul Rasyid Shidarta, dan Ahmad Sofian. Aspek Hukum Ekonomi dan Bisnis. Jakarta: Kencana, 2019, 48

- a) Pihak-pihak yang berakad adalah orang perseorangan, kelompok orang, persekutuan, atau badan usaha.
- b) Orang yang berakad harus cakap hukum, berakal, dan tamyiz.

Sedangkan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata terdapat adanya 4 (empat) syarat sahnya suatu perjanjian, yakni:

- a) Adanya kata sepakat bagi mereka yang mengikatkan dirinya.

Kata sepakat dalam suatu perjanjian pada dasarnya adalah pertemuan atau perjumpaan kehendak antara para pihak yang melakukan perjanjian. Seseorang sudah sepatutnya memberikan persetujuannya atau kesepakatannya jika memang menginginkan apa yang telah disepakati.⁶ Suatu perjanjian dapat terdapat cacat kehendak atau kata sepakat dianggap tidak ada jika terjadi hal-hal diantaranya:

- 1) paksaan (*dwang*),
- 2) kesesatan atau kekeliruan (*dwaling*),
- 3) penyalahgunaan keadaan
- 4) dan adanya penipuan (*bedrog*)⁷.

Sebagaimana pada pasal 1321 dan pasal 1449 KUHPerdata menyatakan bahwa kata sepakat tidak sah apabila diberikan karena kekhilafan atau diperoleh karena adanya paksaan atau penipuan sehingga mengharuskan suatu tuntutan untuk membatalkannya. Dalam hal ini, setiap perbuatan atau ancaman melanggar hukum apabila perbuatan tersebut merupakan penyalahgunaan kekuasaan oleh salah satu pihak dengan memberikan suatu ancaman, yaitu setiap ancaman dengan tujuan akhir untuk memaksakan kepentingannya terhadap pihak lain.

- b) Kecakapan para pihak untuk membuat suatu perikatan.

Mengenai kecakapan, kedua pihak harus cakap menurut hukum untuk bertindak sendiri. Ada beberapa kelompok orang yang dinyatakan oleh Undang-Undang tidak mampu untuk melakukan sendiri perbuatan-perbuatan hukum, yaitu orang dibawah umur, dan orang dalam pengawasan.⁸ Sebagaimana pasal 1330 KUHPerdata menyebutkan bahwa setiap orang

⁶Retna Gumanti, Syarat Sahnya Perjanjian (Ditinjau dari KUHPerdata), Jurnal Pelangi Ilmu 5, no.01, 5

⁷R M Panggabean, Keabsahan Perjanjian dengan Klausul Baku, Jurnal Hukum Ius Quia Iustum 17, no. 4, 655

⁸Devi Kumalasari dan Dwi Wachidiyah, Syarat Sahnya Perjanjian tentang Cakap Bertindak dalam Hukum Menurut Pasal 1320 Ayat (2) KUHPerdata, Jurnal Pro Hukum: Jurnal Penelitian Bidang Hukum Universitas Gresik 7, no.2, 6

adalah cakap untuk membuat perikatan, kecuali Undang-Undang menentukan bahwa ia tidak cakap. Dalam hukum Islam dari segi kecakapan untuk melaksanakan suatu akad, manusia dapat dibedakan sebagai berikut:

- 1) Manusia yang dapat melakukan akad tertentu, misalnya anak yang sudah *mumayyiz*, namun belum mencapai baligh.
- 2) Manusia yang tidak dapat melaksanakan suatu akad apapun, misalnya manusia yang cacat mental, anak kecil yang belum *mumayyiz*.
- 3) Manusia yang dapat melakukan seluruh akad, yaitu untuk yang telah memenuhi syarat-syarat *mukallaf*.

Disebut dengan syarat objektif karena menyangkut dengan obyek perjanjian. Akibat hukum jika tidak terpenuhinya salah satu objektif akibatnya adalah kontrak yang dibuat batal demi hukum. Jadi sejak kontrak tersebut dibuat kontrak tersebut dibatalkan.

- c) Suatu hal tertentu.

Dalam suatu perjanjian objek perjanjian harus dirumuskan secara jelas dan ditentukan oleh para pihak. Objek perjanjian tersebut dapat berupa barang maupun jasa, namun dapat pula berupa tidak berbuat sesuatu. Menurut pasal 1332 dan 1334 KUHPerdara yang dapat menjadi objek perjanjian antara lain:

- 1) Dapat diperdagangkan
- 2) Objeknya jelas (ditentukan jenisnya)
- 3) Jumlah dapat ditentukan/dihitung
- 4) Bisa barang yang akan ada dikemudian hari
- 5) Bukan warisan yang belum terbuka

- d) Suatu sebab (*causa*) yang halal.

Suatu kontrak haruslah dibuat dengan maksud atau alasan yang sesuai dengan hukum yang berlaku. Menurut pasal 1335 jo 1337 KUHPerdara bahwa suatu kausa dinyatakan terlarang jika bertentangan dengan Undang-Undang kesusilaan dan ketertiban umum. Suatu kausa dikatakan bertentangan dengan Undang-Undang, jika kausa di dalam perjanjian yang bersangkutan isinya bertentangan dengan Undang-Undang. Pasal 1335 KUHPerdara juga menentukan bahwa suatu perjanjian yang dibuat tanpa sebab atau dibuat karena suatu sebab yang palsu atau terlarang adalah tidak mempunyai kekuatan hukum.⁹

⁹Retna Gumanti, "Syarat Sahnya Perjanjian (Ditinjau Dari KUHPerdara)," Jurnal Pelangi Ilmu 5, no. 01 (2012), 9

3. Hapusnya Perjanjian

Menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah pasal 28 akad yang batal/ batal demi hukum adalah akad yang kurang rukun dan atau syarat-styaratnya. Suatu kontrak dapat diakhiri apabila salah satu sumbernya, yaitu kontrak, masih ada, sehingga penghapusan atau pengakhiran suatu kontrak harus benar-benar berbeda dengan pengakhiran suatu kontrak. Apabila kewajiban-kewajiban yang tercantum dalam kontrak telah selesai, maka kontrak berakhir. Seperti perjanjian jual beli, di dalamnya terdapat dua prestasi perikatan yaitu perikatan untuk membayar dan perikatan untuk menyerahkan suatu barang. Setelah harga pembelian dibayar, kontrak pembayaran akan berakhir. Namun hal tersebut tidak membatalkan perjanjian tersebut, karena masih ada satu perjanjian yang belum dipenuhi yaitu perjanjian mengenai penyerahan barang. Kontrak diakhiri karena banyak kewajiban yang terkandung di dalamnya telah dipenuhi.¹⁰ Di dalam Pasal 1381 KUHPPerdata disebutkan beberapa cara hapusnya suatu perjanjian, yaitu:

a) Pembayaran

Ketika suatu perjanjian telah dilakukan maka keinginan kedua belah pihak telah tercapai dan perjanjian itu terhapuskan. Pelaksanaan perjanjian yang selesai dilakukan sudah sesuai dengan pembuatan perjanjian dalam BW disebut *betaling* atau pembayaran. Dengan demikian, Undang-Undang tidak hanya merujuk pada penyerahan uang saja, tetapi juga penyerahan barang menurut perjanjian yang disebut juga pembayaran.

b) Penawaran tunai disertai dengan penitipan

Jenis pembayaran ini diatur dalam pasal 1404-1412 KUHPPerdata yang berisi: jika yang memberi utang menolak, maka yang berutang dapat melakukan penawaran pembayaran tunai apa yang diutangnya, dan jika yang memberi utang menolaknya, penitipan uang atau barangnya kepada pengadilan. Penawaran ini diikuti dengan penitipan, membebaskan yang berutang. Cara pembayaran ini dapat membantu yang berutang dalam hal yang memberi utang tidak mau menerima pembayaran. Dengan adanya penawaran pembayaran tunai dalam suatu perjanjian kreditur tidak bisa menerima prestasi yang dilakukan oleh yang berutang. Dalam hal ini, yang memberi utang melakukan wanprestasi karena tidak bersedia menerima pembayaran dari yang berutang maka yang memberi

¹⁰Ratna Aartha Windari, Hukum Perjanjian. Yogyakarta: Graha Ilmu, 2014, 39

utang melakukan wanprestasi atau disebut dengan *moracreditoris*.

c) Pembaruan utang

Pembaruan utang atau biasa disebut novasi yakni telah dibatalkan suatu persetujuan dimana sebuah perikatan sekaligus harus dihidupkan suatu perikatan lain.¹¹ Pembaruan utang ini diatur dalam KUHPerdara pasal 1413 sampai dengan pasal 1424. Pembaruan utang menurut Meriam Darus B. adalah perikatannya sudah dihapuskannya suatu perjanjian dan sekaligus dibuat perjanjian yang baru.

d) Perjumpaan utang

Perjumpaan utang atau yang sering disebut kompensasi pada ketentuan pasal 1426 KUHPerdara menyatakan: Perjumpaan terjadi demi hukum, bahkan tidak setahunnya orang-orang yang berutang, dan kedua utang itu yang satu menghapuskan yang lain dan sebaliknya, pada saat utang-utang itu bersama-sama ada, bertimbal balik untuk suatu jumlah yang sama. Perjumpaan utang diperlukan pernyataan atau persetujuan. Adapun syarat-syarat adanya perjumpaan utang atau kompensasi yaitu:

- 1) Secara timbal balik dua orang merupakan debitur satu daripada yang lain
- 2) Obyek perikatan yaitu sejumlah uang, atau barang yang sejenis yang dapat terpakai habis.
- 3) Piutang-piutangnya dapat ditagih.
- 4) Piutang-piutangnya dapat diperhitungkan secara langsung.

e) Percampuran utang

Percampuran utang terjadi demi hukum, seperti yang disebutkan dalam KUHPerdara Pasal 1436 yang berbunyi: Apabila kedudukan sebagai orang berpiutang dan orang berutang berkumpul pada satu orang, maka terjadilah demi hukum suatu percampuran utang, dengan mana piutang tersebut dihapuskan.

f) Pembebasan utang

Pembebasan utang menurut Mariam Darus B. yakni pernyataan kehendak dari kreditur untuk membebaskan kreditur dari perikatan dan pernyataan kehendak tersebut diterima oleh debitur. Pembebasan utang juga diartikan sebagai suatu perjanjian baru yang mana yang berpiutang dengan suka rela

¹¹Edy Supriyanto, "Kajian Tentang Cessie, Subrogasi, Novasi Dalam Kredit Perbankan," *Yure Humano* 2, no.1 (2018), 86

membebaskan yang berutang dengan segala kewajibannya. Perikatan utang piutang tersebut sudah berakhir karena pembebasan, jika pembebasan itu diterima oleh yang berutang. Menurut ketentuan KUHPerdara Pasal 1438, pembebasan utang tidak boleh dipersangkakan, melainkan harus dibuktikan. Sebagai contoh yang dibuktikan dalam pasal 1439 KUHPerdara menyatakan bahwa pengambilan sepucuk tanda piutang asli secara sukarela oleh yang berpiutang kepada yang berutang, merupakan suatu bukti tentang pembebasan utangnya, bahkan terhadap orang lain yang turut berutang secara tanggung-menanggung.¹²

g) Musnahnya benda yang terutang

Tidak dapat lagi diperdagangkan atau hilang jika barang yang menjadi objek dari suatu perikatan musnah. Makah al tersebut sering disebut dengan keadaan memaksa atau *force majeure*. Dalam pasal 1444 KUHPerdara menyatakan bahwa untuk perikatan sepihak dalam keadaan tersebut berakhirilah perikatan asal barang itu musnah atau hilang diluar kesalahan debitur dan sebelum lalai menyerahkannya. Bahkan debitur lalai menyerahkannya, sedangkan tidak menanggung resiko, perikatan tersebut juga berakhir.

h) Pembatalan

Hapusnya sebuah perikatan terjadi karena konsekuensi hukum atas tidak terlaksanakannya persyaratan kontrak yang telah diatur dalam KUHPerdara Pasal 1320, khususnya tentang persyaratan subjektif dan objektifnya. Syarat subjektif yakni sepakat mereka mengikatkan diri dan kecakapan untuk membuat suatu perikatan, karena kedua syarat tersebut mengenai subjek perjanjian. Apabila tidak dipenuhinya syarat subjektif ini maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan oleh pihak yang lemah yakni pihak yang tidak cakap atau pihak yang memberikan sepakat secara tidak bebas. Sedangkan yang dinamakan syarat objektif yakitu syarat suatu benda tertentu dan suatu sebab yang halal, karena kedua syarat tersebut telah mengenai objek dari perjanjian. Perjanjian tersebut batal demi hukum Jika syarat objektif ini tidak terpenuhi, atau perjanjian tersebut tidak pernah terjadi.¹³

¹²Muhammad Teguh Pangestu, Pokok-Pokok Hukum Kontrak (CV. Social Politic Genius (SIDn), 2019), 37

¹³Nanin Koeswidi Astuti, "Analisa Yuridis Tentang Perjanjian Dinyatakan Batal Demi Hukum," *To-Ra 2*, no. 1 (2016), 279

i) Berlakunya syarat batal

Syarat isi perjanjian disepakati oleh kedua belah pihak, apabila dilanggar maka akan mengakibatkan batalnya perjanjian. Oleh karena itu, akan terjadinya penghapusan perikatan.

j) Kadaluarsa atau lewat waktu

Lewat waktu yaitu untuk mendapatkan sesuatu atau untuk dibebaskan dari suatu perikatan dengan lampaunya suatu waktu tertentu dan syarat yang telah diatur dalam Undang-Undang.

Berakhirnya perjanjian menurut hukum Islam, Prof Syamsul Anwar menyebutkan terminasi akad atau tindakan mengakhiri perjanjian yang sudah terjadi sebelum dilakukan ataupun sebelum selesai pelaksanaannya ada 4 bagian yaitu:

a) Pembatalan akad karena ada kesepakatan diantara kedua belah pihak (*al-iqalah*)

Pembatalan suatu akad yang didasarkan atas kesepakatan kedua belah pihak dalam hukum kontrak syariah disebut dengan *al-iqalah*. Landasan syariat yang mengatur dengan pembatalan dalam sabda Rasulullah yang menyatakan:

من أقال نادما بيعته أقال الله عشرته يوم القيامة

Artinya: Barang siapa menyutujui permintaan transaksi (*iqala*) dari seseorang yang menyesal, Allah akan membebaskan dari keselamatannya dari kesalahan di hari kiamat. (HR. Ibnu Hibban).

Namun ada pula ketentuan-ketentuan hukum yang berkaitan dengan *iqalah*, yaitu karena akad dibuat dengan ijab dan Kabul para kedua belah pihak, sehingga yang mempunyai hak melaksanakan *iqalah* adalah para pihak tersebut yang terlibat. Demikian pula dengan berakhirnya suatu akad yang telah dibuat berikut akibat hukumnya dan kedua pihak dikembalikan kepada keadaan semula sebelum terjadinya akad. Sehingga, untuk melaksanakan *iqalah*, objek akadnya harus tetap ada.

Beberapa syarat agar pemutusan akad sah adalah sebagai berikut:¹⁴

- 1) *Iqalah* dilakukan atas akad yang termasuk jenis akad yang dapat di *fasakh*.
- 2) Adanya persetujuan atau kesepakatan kedua belah pihak.

¹⁴Devid Frastiawan Amir Sup, Sekamet Hartanto, and Rokhmat Muttaqin, "Konsep Terminasi Akad Dalam Hukum Islam," *Ijtihad: Jurnal Hukum Dan Ekonomi Islam* 14, no. 2 (2020), 137

- 3) Bila objek telah musnah atau objek akad masih utuh dan ada di tangan salah satu pihak yang berarti *iqalah* tidak dapat dilaksanakan dan bila musnah sebagian dapat dilakukan terhadap bagian yang masih utuh dengan memperhitungkan harga secara seimbang.
 - 4) *Iqalah* adalah suatu pembatalan karena tidak boleh melakukan penambahan harga dari harga pokok, namun biaya pembatalan dibebankan kepada pihak yang melakukan pembatalan.
- b) Terminasi Akad Melalui *Urbun*
- Terminasi akad yaitu tindakan mengakhiri perjanjian yang sudah dibuat sebelum dilaksanakan ataupun sebelum selesai pelaksanaannya. Suatu akad disertai tindakan hukum oleh para pihak, sehingga masing-masing pihak mempunyai kemampuan untuk mengakhiri kontrak yang bersangkutan secara sepihak dengan menanggung kerugian tertentu. Dikalangan ahli-ahli hukum Islam pra modern, *urbun* merupakan sesuatu yang diperdebatkan apakah sah atau tidak (bertentangan dengan hukum Islam), dengan alasan hadist nabi yang digunakan untuk melarang *urbun* tidak shahih sehingga tidak dapat menjadi *hujjah*.¹⁵
- c) Terminasi Akad karena tidak dapat dilaksanakan
- 1) Islam pra modern membatasi kebolehan *fasakh*
 Pada dasarnya, permintaan terminasi akad (*fasakh*) dari salah satu pihak karena pihak lain tidak melakukan prestasinya sangat dibatasi dalam hukum Islam. Landasan dalam Islam pra modern yaitu bahwa dalam akad *mu'awadhah* (atas beban) yang bersifat lazim dan tidak mengandung *khiyar* jika salah satu pihak tidak memenuhi perikatannya, pihak lain dalam rangka melepaskan dirinya dari kewajiban yang tidak diimbangi oleh mitra janjinya yang tidak dapat meminta *fasakh* akad atas dasar pihak mitra tersebut cidera janji, namun akadnya tetap berjalan. Yang dapat dilakukan adalah meminta mitra janji itu untuk melakukan perikatannya atau menuntut ganti rugi tergantung keadaan, dan dasar tuntutan adalah akad itu sendiri.
 - 2) Pembelaan berdasarkan tidak dilaksanakannya akad
 Jika hukum Islam modern memberikan hak kepada pihak yang tidak dapat melaksanakan perjanjian pihak lain untuk

¹⁵Syamsul Anwar, Hukum Perjanjian Syariah Studi tentang Teori Akad dalam Fiqih Muamalat (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2010), 347

menuntut *fasakh* sehubungan dengan perjanjian yang bersangkutan, maka pihak tersebut mempunyai hak untuk menunda pelaksanaan perjanjian sampai para pihak telah melaksanakan kewajibannya. Inilah yang disebut dengan hak menahan (*haq al-habs*) dalam hukum Islam. Namun demikian, hak menahan ini memiliki cakupan yang lebih luas daripada sekadar menunda pelaksanaan komitmen kontrak, karena hak gadai juga mencakup komitmen yang timbul dari sumber lain.

d) Terminasi Akad karena mustahil dilaksanakan¹⁶

Jika salah satu pihak lalai melaksanakan perjanjian karena sebab luar, maka perjanjian itu batal dengan sendirinya tanpa harus melalui putusan pengadilan karena perjanjian itu tidak dapat dilaksanakan. Misalnya saja dalam suatu akad jual beli, jika barang yang dijual musnah di tangan penjual setelah akad ditutup tetapi sebelum barang tersebut diserahkan kepada pembeli, maka akad tersebut dengan sendirinya putus karena barangnya sudah tidak ada. Dan pembeli meminta penjual untuk mengembalikan jumlah tersebut jika sudah dikembalikan. Dalam hal ini kerusakan terjadi karena kesalahan penjual atau karena bencana yang tidak terduga dan bersifat perbaikan. Jika barang dimusnahkan oleh pihak ketiga yang independen dari para pihak, pembeli mempunyai pilihan untuk mengakhiri kontrak dan sekaligus membebaskan pihak ketiga pengembalian biaya penggantian akibat pemusnahan barang oleh salah satu pihak atau tetap melaksanakan akad jual beli dan menyerahkan harga kepada penjual, namun pembeli membebaskan biaya penggantian kepada pihak ketiga yang menyebabkan kerusakan pada barang.

B. Ijarah (Sewa Menyewa)

1. Pengertian *ijarah*

Ijarah secara etimologi berarti upah, sewa, jasa, dan imbalan. Sedangkan menurut terminologi *ijarah* yaitu pengalihan hak pemanfaatan suatu barang bukan pengalihan hak kepemilikan. Dan pemilik barang akan menerima biaya sewa atau biaya penggunaan barang tersebut.¹⁷ Sedangkan *ijarah* menurut

¹⁶Andriani, F., & Zulfitri, I. (2021). Berakhirnya Kontrak Dalam Perspektif Hukum Islam Dan Hukum Perdata. *Al-Ahkam: Jurnal Syariah dan Peradilan Islam*, 1(2), 24

¹⁷Choirunnisak dan Azka Amalia Jihad, *Ijarah dalam Keuangan Islam*, *Jurnal Khabar: Komunikasi dan Penyiaran Islam* 2, no. 1, 60

Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah pasal 20 mendefinisikan *ijarah* ialah sewa barang dalam jangka waktu tertentu dengan pembayaran. Berikut pendapat beberapa Para ulama dalam mendefinisikan *ijarah* yaitu sebagai berikut:

- a) Syekh al-Imam Abi Yahya Zakaria al-Anshori dalam kitab Fath Al-Wahab mengartikan *ijarah* yaitu mengambil atau memiliki manfaat dari suatu barang dengan menerima suatu imbalan dengan syarat-syarat yang sudah ditentukan oleh kedua belah pihak.
- b) Sayyid Sabiq mendefinisikan *ijarah* yaitu suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian.
- c) Imam Syafi'i, menyebutkan arti *ijarah* adalah akad atas suatu kemanfaatan yang maksud adanya tujuan tertentu dan mubah serta menerima pengganti suatu kebolehan dengan pengganti lain.
- d) Hasbi Ash-Shiddiqy mendefinisikan *ijarah* yakni akad yang objeknya yaitu penukaran manfaat dengan ketentuan untuk masa tertentu, yaitu pemilikan manfaat dengan imbalan, sama dengan menjual kemanfaatan.

Definisi *ijarah* dalam fatwa DSN, yaitu akad pemindahan hak guna atau manfaat atas suatu barang atau jasa dalam masa tertentu melalui pembayaran sewa atau upah, tetapi tidak diikuti dengan pemindahan kepemilikan itu sendiri. Sehingga, dalam akad *ijarah* tidak ada perubahan kepemilikan melainkan hanya pemindahan hak guna saja dari yang menyewakan kepada yang menyewa. Dalam KUHPerdata, *ijarah* disebut sebagai sewa menyewa. Sewa menyewa itu sendiri adalah suatu perjanjian dimana pihak yang satu mengikatkan diri untuk menyewakan kepada pihak lainnya berupa kemanfaatan suatu barang, selama waktu tertentu dan dengan pembayaran sejumlah harga yang telah disepakati kedua belah pihak.¹⁸ Oleh karena itu, dapat disimpulkan bahwa *ijarah* adalah akad penggunaan jasa, baik jasa barang maupun jasa tenaga kerja. Apabila digunakan untuk memperoleh manfaat suatu barang disebut sewa, bila digunakan untuk memperoleh tenaga kerja disebut upah kerja.¹⁹

Dalam istilah hukum Islam, seseorang yang menyewakan sesuatu disebut dengan “Mu’ajjir”, seseorang yang menyewa

¹⁸Diky Faqih Maulana. (2021). Analisis Terhadap Kontrak Ijarah dalam Praktik Perbankan Syariah. *Muslim Heritage*, 6(1), 185

¹⁹Ajeng Mar’atus Sholihah, Penerapan Akad Ijarah pada Pembiayaan Multijasa dalam Perspektif Hukum Islam, *Az-Zarqa’*: Jurnal Hukum Bisnis Islam 6, no. 1 (2014), 107

sesuatu tersebut disebut dengan “Musta’jir”, dan benda/objek yang disewakan disebut dengan “Ma’jur”, sedangkan uang sewa atau imbalan atas pemakaian manfaat barang tersebut distilahkan dengan “Ujrah”.

2. Rukun dan Syarat *Ijarah*

Secara hukum, agar suatu perjanjian sewa-menyewa menjadi sah, harus memenuhi rukun dan syarat-syaratnya. Hal terpenting yang harus diperhatikan dalam suatu perjanjian sewa adalah apakah kedua belah pihak mempunyai kemampuan untuk bertindak sesuai dengan hukum. Memiliki kemampuan membedakan yang baik dan yang buruk, atau yang bisa disebut dengan akal sehat.

Kalangan Hanafiah berkesimpulan bahwa rukun *ijarah* terdiri dari ijab dan qabul, tetapi menurut Jumuhur Fuqaha bahwa rukun *ijarah* adalah ‘āqidaini yaitu (*mu’ajjir* dan *musta’jir*) dan shighat (ijab dan qabul) kemudian upah dan manfaat. Sedangkan rukun *ijarah* menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah pasal 295 adalah:

- a) Musta’jir atau pihak yang menyewa;
- b) Mu’ajir atau pihak yang menyewakan;
- c) Ma’jur atau benda yang di*ijarahkan*; dan
- d) Akad.

Adapun Sayyid Sabiq berpendapat bahwa *ijarah* menjadi sah dengan ijab dan qabul, sewa atau segala ungkapan yang berkaitan dengannya dan ungkapan lain yang dapat menunjukkan hal itu adalah sah.²⁰ Kedua belah pihak harus kompeten agar dapat melaksanakan perjanjian. Artinya, kedua belah pihak harus cerdas dan mampu membedakan mana yang baik dan mana yang benar. Jika salah satu pihak dalam kontrak tidak waras, atau ada anak yang belum mumayyiz, maka kontraknya batal. Madzhab Imam Syfi’i menambahkan satu rukun lagi yaitu baligh, menurut mereka akad anak kecil sekalipun dapat membedakan itu tidak sah.

Dari beberapa pandangan diatas baik dari kalangan Hanafi, Syafi’i dan pendapat faqih kontemporer yang satu sama lain saling menyempurnakan, dapat disimpulkan bahwa rukun *ijarah* adalah:

- a) Adanya dua pihak yang berakad (*mu’ajjir* dan *musta’jir*)
 Aqid yaitu pihak yang melaksanakan suatu akad yakni pihak yang menyewa (*muata’jir*) dan pihak yang menyewakan (*mu’ajjir*). Ma’qud ‘alaih atau objek akad *ijarah* yaitu manfaat

²⁰Ambariyani and Wiwik Damayanti, “Praktik Ijarah Jasa Pengairan Sawah Dalam Pandangan Hukum Ekonomi Syariah (Studi di Kota Metro),” *Jurnal Mahkamah: Kajian Ilmu Hukum Dan Hukum Islam* 2, no. 1 (2017), 103

barang dan sewa, atau manfaat jasa dan upah. Disyaratkan aqid adalah baligh, berakal, cakap melakukan tasharuf atau mengendalikannya, dan juga saling meridhai.

b) Shighat transaksi *ijarah*

Shighat dalam *ijarah* yaitu ijab dan qabul berupa pernyataan dari kedua belah pihak yang berakad, baik secara lisan maupun dalam bentuk lainnya. Sewa menyewa sah apabila ada ijab dan qabul dalam bentuk perkataan maupun bentuk lainnya yang menunjukkan adanya persetujuan antara kedua belah pihak yang sedang berakad.

c) Adanya manfaat

Manfaat dari objek *ijarah* harus dibolehkan dalam Islam. Sehingga para ulama sepakat bahwa *ijarah* tidak boleh dilakukan untuk perbuatan maksiat. Dan manfaat dari objek *ijarah* dapat dipenuhi secara hakiki maka tidak boleh menyewakan sesuatu yang tidak dipenuhi secara hakiki.

d) Adanya upah²¹

Ujrah atau upah yaitu uang atau bentuk lain yang dibayarkan sebagai imbalan atas jasa atau sebagai pembayaran atas tenaga yang sudah dikeluarkan untuk melaksanakan sesuatu. Dengan jumlah yang telah disepakati kedua belah pihak yang tercantum dalam perjanjian.

Dalam fatwa DSN no: 09/DSN-MUI/IV/2000, rukun akad *ijarah* dibagi menjadi tiga:

- a) Shighat *ijarah* yaitu ijab dan qabul
- b) Pihak-pihak yang berakad
- c) Objek akad *ijarah* yaitu manfaat barang atau sewa atau manfaat jasa dan upah.

Sedangkan dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) pasal 301-303, syarat-syarat *ijarah* adalah sebagai berikut:

- a) Untuk menyelesaikan suatu proses akad *ijarah*, pihak-pihak yang melakukan akad harus mempunyai kecakapan melakukan perbuatan hukum.
- b) Akad *ijarah* dapat dilakukan dengan tatap muka maupun jarak jauh.
- c) Mu'ajir haruslah pemilik, wakilnya, atau pengampunya.

²¹Syamsul Hilal, Urgensi Ijarah dalam Perilaku Ekonomi Masyarakat, ASAS 5, no. 1 (2013), 4

3. Dasar Hukum *ijarah*

Kepemilikan suatu benda tertentu tidak serta merta disertai dengan perpindahan kepemilikan. Penggunaan suatu benda tertentu tanpa adanya peralihan hak milik disebut *ijarah*. Landasan hukum *ijarah* terdapat di beberapa pasal Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah tentang pembiayaan *ijarah*. Dasar Hukum *ijarah* adalah firman Allah QS. Al-Baqarah Ayat 233

وَالْوَالِدَاتُ يُرْضِعْنَ أَوْلَادَهُنَّ حَوْلَيْنِ كَامِلَيْنِ لِمَنْ أَرَادَ أَنْ يُنَمِّمَ الرِّضَاعَةَ ۖ وَعَلَى الْمَوْلُودِ لَهُ رِزْقُهُنَّ وَكِسْوَتُهُنَّ بِالْمَعْرُوفِ ۚ لَا تُكَلَّفُ نَفْسٌ إِلَّا وُسْعَهَا ۚ لَا تُضَارَّ وَالِدَةٌ بِوَلَدِهَا وَلَا مَوْلُودٌ لَهُ بِوَلَدِهِ ۚ وَعَلَى الْوَارِثِ مِثْلُ ذَلِكَ ۚ فَإِنْ أَرَادَا فِصَالًا عَنْ تَرَاضٍ مِنْهُمَا وَتَشَاوُرٍ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْهِمَا ۚ وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُمْ بِالْمَعْرُوفِ ۚ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ

Artinya: “Para ibu hendaklah menyusukan anak-anaknya selama dua tahun penuh, yaitu bagi yang ingin menyempurnakan penyusuan, Dan kewajiban ayah memberi makan dan pakaian kepada para ibu dengan cara ma’ruf. Seseorang tidak dibebani melainkan menurut kadar kesanggupannya. Janganlah seorang ibu menderita kesengsaraan karena anaknya dan seorang ayah karena anaknya, dan warispun berkewajiban demikian. Apabila keduanya ingin menyapih (sebelum dua tahun) dengan kerelaan keduanya dan permusyawaratan, maka tidak ada dosa atas keduanya. Dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. Bertakwalah kamu kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah Maha Melihat apa yang kamu kerjakan.”.(QS. Al-Baqarah:233)

Ayat tersebut menjadi landasan hukum adanya sistem sewa dalam hukum Islam, sebagaimana yang disebutkan pada ayat diatas bahwa seseorang dapat menyewa orang lain untuk menyusui anaknya, sehingga ayat ini akan berlaku *universal* dalam segala bentuk sewa menyewa. Selain itu, Hadis Nabi Muhammad SAW Riwayat Bukhari Muslim sebagai berikut:

Artinya: “Diriwayatkan dari Ibnu Abbas, bahwa Rasulullah SAW bersabda: berbekamlah kamu, kemudian berikanlah olehmu upahnya kepada tukang bekam itu. Dalam hadis lain disebutkan dari Ibnu Umar bahwa Rasulullah SAW

berabda: berikanlah upah pekerja sebelum keringatnya kering.” (HR. Ibnu Majah).²²

Adapun semua ulama sepakat dengan dasar *ijma'* mengenai disyariatkannya *ijarah*. Hal ini diwujudkan dalam bentuk membolehkan seorang Muslim untuk melakukan *ijarah* atau melakukan perjanjian sewa. Hal ini juga sesuai dengan prinsip muamalah bahwa segala bentuk muamalah diperbolehkan kecuali ada dalil yang melarangnya.

4. Macam-macam *ijarah*

Dalam *ijarah* ada beberapa macam yang dilihat dari segi objeknya dan pemilihan kegunaannya yaitu:²³

- a) Dilihat dari segi objeknya macam-macam *ijarah* ada dua, yang pertama yaitu hak guna, yaitu menjadikan kegunaan suatu barang untuk ma'qud alaih seperti menyewakan rumah untuk ditempati, menyewakan pakaian, menyewakan perhiasan dan menyewakan kendaraan untuk dikendarai. Dan yang kedua *ijarah* a'mal yaitu menjadikan pekerjaan/jasa dari seseorang sebagai ma'qud alaih, misalnya menyewa dan memberi upah orang untuk membangun bangunan, menjahitkan baju dsb.
- b) Dari segi kepemilikan manfaatnya macam-macam *ijarah* ada dua, yang pertama *ijarah* khas yaitu *ijarah* yang manfaatnya dimiliki satu orang tertentu, jika pekerjaan itu jelas, sebagai contoh menggaji seorang pembantu rumah tangga. Dan yang kedua *ijarah* musyarakah yaitu *ijarah* yang hak guna di miliki oleh kelompok orang, seperti halnya ada sekelompok orang menyewa rumah untuk ditempati bersama maka ujarah (upah/imbalan) untuk menanggung bersama dan manfaat atas rumah dimiliki bersama, dan juga seperti tukang sepatu, buruh pabrik, dan tukang jahit.

5. Hak dan Kewajiban Para Pihak

Berikut adalah hak dan kewajiban yang harus dilakukan dalam akad *ijarah*:

²²Mardani. Fiqh Ekonomi Syariah (Fiqh Muamalah). Jakarta: Kencana, 2019. 246

²³Silvia Nur Febrianasari, Hukum Ekonomi Islam dalam Akad Ijarah dan Rahn (Islamic Economic Law Ijarah And Rahn Contracts), Qawanin Journal of Economic Syaria Law 4, no. 2, 198

Tabel 2. 1 Hak dan kewajiban dalam akad *ijarah*

No	Pihak yang Menyewakan (Mu'jir)	Pihak Penyewa (Musta'jir)
1.	Menyediakan barang dan atau jasa yang akan disewakan.	Memanfaatkan barang dan atau jasa sesuai yang sudah disepakati dalam <i>ijarah</i> .
2.	Menerima pembayaran harga sewa (upah) sesuai dengan yang disepakati dalam <i>ijarah</i> .	Membayar harga sewa (upah) sesuai yang disepakati dalam <i>ijarah</i> .
3.	Menanggung pembiayaan atas barang yang disewakan atau jasa yang diberikan.	Bertanggung jawab atas keutuhan barang dan juga menggunakan barang sesuai dengan yang disepakati dalam <i>ijarah</i> .
4.	Menjamin apabila terdapat cacat pada barang yang disewakan.	Menanggung biaya pemeliharaan barang yang sifatnya ringan (<i>non material</i>) sesuai dengan yang sudah disepakati dalam <i>ijarah</i> .
5.	Bertanggung jawab jika terjadi kerusakan barang yang disewakan yang bukan disebabkan oleh kelalaian penyewa.	Bertanggung jawab atas kerusakan barang yang disewakan disebabkan karena kelalaian penyewa.
6.	Menyatakan secara tertulis bahwa <i>mu'jir</i> menyerahkan penggunaan atau pemanfaatan barang atau jasa yang disewakan (pernyataan ijab).	Melakukan secara tertulis bahwa <i>musta'jir</i> menerima hak penggunaan atau pemanfaatan atas suatu barang dan atau memberikan jasa yang dimiliki <i>mu'jir</i> (pernyataan qabul)

6. Berakhirnya akad *ijarah*²⁴

Para ulama fiqh menyatakan bahwa akad *ijarah* akan berakhir jika:

- a) Obyek yang hilang atau musnah, misalnya rumah terbakar atau pakaian hilang pada saat proses penjahitan.

²⁴Rosita Tehuayo, Sewa Menyewa (Ijarah) dalam Sistem Perbankan Syariah, Jurnal Tahkim 14, no. 1 (2018), 90

- b) Jangka waktu yang telah disepakati dalam akad *ijarah* berakhir. Jika yang disewakan berupa rumah, maka rumahnya dikembalikan kepada pemiliknya, dan apabila yang disewa berupa jasa maka berhak mendapatkan upahnya. Kedua hal tersebut disepakati oleh semua ulama fiqh.
- c) Menurut ulama Hanafiyah, berakhirnya akad *ijarah* adalah wafatnya salah satu pihak yang berakad, karena menurut mereka akad *ijarah* tidak dapat diwariskan. Sedangkan menurut jumuhur ulama, akad *ijarah* tidak batal dengan wafatnya seorang yang berakad, karena menurut mereka manfaatnya dapat diwariskan.
- d) Jika satu pihak ada uzur, seperti halnya rumah yang disita oleh Negara dikarenakan banyak utang, sehingga *ijarah* batal. Menurut ulama Hanafiyah yang dapat membatalkan akad *ijarah* yaitu salah satu pihak muflis (orang yang hartanya tidak cukup untuk melunasi utangnya), dan berpindah tempat penyewa. Misalnya, seorang digaji untuk membuat sumur di suatu tempat, sebelum sumur itu jadi, penduduk tempat itu pindah ke tempat lain. Akan tetapi menurut para ulama, uzur yang dapat membatalkan akad *ijarah* apabila objeknya mengandung cacat atas manfaat yang dituju dalam akal itu hilang, misalnya jika terjadi bencana banjir, dan kebakaran.

C. Lelang

1. Pengertian lelang

Lelang dikenal dengan istilah *muzayadah*. Secara bahasa kata *muzayadah* berasal dari kata *zada-yazidu-ziyadah* yang artinya bertambah, maka *muzayadah* berarti saling menambahi harga tawar atas suatu barang. Istilah lelang berasal dari bahasa Belanda, yaitu *vendu*, sedangkan dalam bahasa Inggris, disebut dengan istilah *auction*.²⁵ Lelang adalah suatu bentuk penjualan barang secara umum dengan cara menaikkan atau menurunkan harga penawaran untuk mencapai harga tertinggi. Lelang dapat dilakukan secara tertulis atau lisan, dan mencakup pengumuman mengenai lelang atau penjualan barang yang telah dijadwalkan sebelumnya.

Menurut Rahmat Soemitro, kutipan dari Polderman menunjukkan bahwa lelang adalah sarana mempertemukan pihak-pihak yang berkepentingan untuk membuat kontrak dan kesepakatan yang paling menguntungkan bagi penjual. Menurut

²⁵Rachmadi Usman, Hukum Lelang, (Sinar Grafika,2022), 19

pendapat yang lain, lelang adalah suatu proses dimana seseorang ingin menjual suatu benda atau lebih, baik secara langsung maupun melalui perantara, dengan memberikan kesempatan kepada yang hadir untuk menawarkan untuk membeli benda yang ditawarkan untuk dijual tersebut.

Sedangkan lelang menurut Kepmenkeu nomor 304/KMK.01/2002 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 1 ayat (1) menyatakan: lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum baik secara langsung maupun melalui media elektronik dengan cara penawaran harga secara lisan dan atau tertulis yang didahului dengan usaha mengumpulkan peminat. Secara yuridis pengertian lelang dapat ditemukan dalam ketentuan pasal 1 angka 17 Undang-Undang No.19 tahun 1997 tentang Penagihan Pajak dengan Surat Paksa sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No.19 tahun 2010, yang menyatakan bahwa lelang adalah setiap penjualan dimuka umum dengan cara penawaran harga secara lisan dan atau melalui usaha pengumpulan peminat atau calon pembeli.²⁶

2. Asas lelang

a) Asas keterbukaan

Asas keterbukaan atau yang sering disebut dengan asas transparansi merupakan asas terpenting dalam pengembangan peraturan lelang. Artinya tidak ada yang disembunyikan dan semua masyarakat diperlakukan sama saat berlomba-lomba membeli produk. Tujuan utama dari transparansi ini adalah untuk memastikan bahwa prinsip-prinsip lain termasuk persaingan usaha, yaitu adanya persaingan yang sehat. Persaingan diharapkan dapat menghasilkan harga barang yang lebih baik. Selain itu juga bertujuan agar lelang dapat dipertanggungjawabkan karena ada kontrol dari masyarakat (*built in control*) dan masyarakat dapat mengajukan keberatan jika ada. Penerapan prinsip transparansi pengumuman. Pelelangan harus terbuka untuk umum agar tidak melanggar transparansi dan memastikan barang yang dilelang dapat terjual dengan cepat.

b) Asas kepastian (*certainty*)

Lelang dilakukan untuk dan atas nama Negara oleh pejabat umum (pemerintah) yang menjual. Oleh karena itu

²⁶Aap Ardian and Yusra Fernando, "Sistem Informasi Manajemen Lelang Kendaraan Berbasis Mobile (Studi Kasus Mandiri Tunas Funance)," *Jurnal Teknologi dan Sistem Informasi 1*, no. 2 (2020), 11

harus ada kepastian untuk melindungi masyarakat. Terdapat beberapa asas kepastian yaitu:

- 1) Kepastian berkaitan dengan apakah lelang akan dilaksanakan atau tidak.
 - 2) Berkaitan dengan tempat diadakannya pelelangan.
 - 3) Mengenai uang jaminan yang sudah dibayarkan calon pembeli apabila lelang tidak jadi atau dibatalkan pelaksanaannya.
- c) Asas kompetisi (*competition*)
- Pembentukan harga lelang berlangsung secara kompetitif. Berkompetisi artinya bersaing dalam memberikan penawaran harga sehingga dapat ditentukan harga yang terbaik. Peserta lelang adalah orang perseorangan atau badan hukum yang saling bersaing untuk memperoleh harga tertinggi atas barang yang dilelang.
- d) Asas efisiensi (*efficiency*)
- Prinsip efisiensi ini berkaitan dengan waktu, dimana lelang diadakan pada tempat dan waktu yang telah ditentukan, dan perdagangan dilakukan pada waktu tersebut. Tujuan lelang adalah mencari pembeli secara cepat dengan cara jual beli tanpa perantara, dan produk cepat terjual. Selain itu, pembayaran harga lelang juga harus dilakukan secara tunai dalam waktu 3 hari kerja setelah lelang berakhir untuk menghemat waktu.
- e) Asas akuntabilitas (*accountability*)
- Lelang harus dilakukan di hadapan petugas lelang, pejabat umum yang ditunjuk oleh Menteri Keuangan, dan hasil lelang harus dicatat dalam berita acara lelang oleh petugas lelang sebagai bukti pelaksanaan lelang. Artinya juru lelang bertanggung jawab. Dalam hal ini juru lelang harus bersikap netral dan tidak boleh memihak.²⁷

3. Dasar hukum lelang

Penjualan dengan cara lelang diperbolehkan dalam Islam sepanjang tidak ada penipuan atau kecurangan yang merugikan kedua belah pihak yang sedang melakukan pelelangan. Sesuai dengan hadis yang membolehkan tentang lelang adalah sebagai berikut:

²⁷Adwin Tista, "Perkembangan Sistem Lelang di Indonesia," *Al-Adl: Jurnal Hukum* 5, no. 10 (2013), 49

عَنْ أَنَسِ بْنِ مَالِكٍ أَنَّ رَجُلًا مِنَ الْأَنْصَارِ جَاءَ إِلَى النَّبِيِّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ يَسْأَلُهُ فَقَالَ لَكَ فِي بَيْتِكَ شَيْءٌ قَالَ بَلَى جَلَسْتُ نَلْبَسُ بَعْضَهُ وَتَبْسُطُ بَعْضَهُ وَقَدْخَ نَشْرَبُ فِيهِ الْمَاءَ قَالَ أَتَيْتَنِي بِهِمَا قَالَ فَأَتَاهُ بِهِمَا فَأَخَذَهُمَا رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ بِيَدِهِ ثُمَّ قَالَ مَنْ يَشْتَرِي هَذَيْنِ فَقَالَ رَجُلٌ أَنَا أَخَذَهُمَا بِدِرْهَمٍ قَالَ مَنْ يَرِيدُ عَلَى دِرْهَمٍ مَرَّتَيْنِ أَوْ ثَلَاثًا قَالَ رَجُلٌ أَنَا أَخَذَهُمَا بِدِرْهَمَيْنِ فَأَعْطَاهُمَا إِيَّاهُ وَأَخَذَ الدَّرَاهِمَيْنِ فَأَعْطَاهُمَا الْأَنْصَارِيَّ

Artinya: Dari Anas bin Malik r.a bahwa ada seorang laki-laki Anshar yang datang menemui Nabi SAW dan dia meminta sesuatu kepada Nabi SAW. Nabi SAW bertanya kepadanya “Apakah dirumahmu tidak ada sesuatu?” Lelaki itu menjawab, “Ada. Sepotong kain, yang satu dikenakan dan yang lain untuk alas duduk, serta cangkir untuk meminum air,” Nabi SAW berkata, “Kalau begitu, bawalah kedua barang tersebut kepadaku.” Lelaki itu datang membawanya, Nabi SAW bertanya “Siapa yang mau membeli barang ini?” salah satu sahabat beliau menjawab “Saya mau membelinya dengan harga satu dirham” Nabi SAW bertanya lagi “Ada yang mau membelinya dengan harga yang lebih mahal?” Nabi SAW menawarkannya hingga dua atau tiga kali. Tiba-tiba salah seorang sahabat beliau berkata, “aku mau membelinya dengan harga dua dirham” maka Nabi SAW memberikan dua barang tersebut kepadanya dan beliau mengambil uang dua dirham tersebut dan memberikannya kepada laki-laki Anshar tersebut. (H.R Tirmidzi).²⁸

Dengan hal tersebut, menurut para ulama menyatakan bahwa lelang diperbolehkan dalam Islam dengan syarat transaksi lelang tidak dilakukan dengan cara memanipulasi atau penipuan, gharar dan cara-cara yang dilarang dalam Islam. Karena segala bentuk rekayasa atau manipulasi yang bertujuan memperoleh keuntungan yang lebih besar dengan cara penipuan hukumnya tidak sah atau batal dan termasuk dalam kategori rekayasa pasar atau praktek najasy.

²⁸Ahmad Sarwat, Ensiklopedia Fikih Indonesia: Muamalat, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2019)

Terdapat beberapa aturan khusus yang mengatur tentang pelelangan, yaitu:

- a) *Vendu Reglement* (Peraturan Lelang) yang dimuat dalam Staatsblaad nomor 189 tahun 1908 sebagaimana telah beberapa kali diubah dan terakhir dengan staatsblaad nomor 3 tahun 1941, *Vendu Reglement* mulai berlaku pada tanggal 1 April 1908, merupakan peraturan yang mengatur prinsip-prinsip pokok tentang lelang.
- b) *Vendu Instructie* (Instruksi Lelang) Staatsblaad nomor 190 tahun 1908 sebagaimana telah beberapa kali diubah dan terakhir dengan staatsblaad nomor 85 tahun 1930. *Vendu Instructie* merupakan ketentuan –ketentuan yang melaksanakan *Vendu Reglement*.
- c) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 atas perubahan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang petunjuk pelaksanaan lelang.
- d) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 160/PMK.06/2013 atas perubahan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 176/PMK.06/2010 tentang balai lelang.
- e) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 158/PMK.06/2013 atas perubahan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 174/PMK.06/2010 tentang pejabat lelang kelas I.
- f) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 159/PMK.06/2013 atas perubahan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 175/PMK.06/2010 tentang pejabat lelang kelas II.

4. Fungsi lelang

Lelang memiliki beberapa fungsi antara lain fungsi publik, fungsi privat, dan fungsi budgeter.²⁹ Fungsi budgeter yaitu proses lelang yang merupakan sarana pengumpulan penerimaan Negara melalui Bea Lelang, PPh, dan BPHTB dengan proses pelaporan yang sesuai dengan kewenangan berbagai instansi. Fungsi privat yaitu lelang menjadi sarana transaksi jual beli barang antar subjek hukum. Lelang merupakan institusi pasar yang mempertemukan antara penjual dengan pembeli. Oleh karena itu fungsi dari lelang yaitu untuk memperlancar arus lalu lintas perdagangan barang. Fungsi ini memberikan layanan penjualan barang kepada masyarakat/pengusaha yang menginginkan barangnya untuk dilelang, maupun kepada peserta lelang. Fungsi privat lainnya yaitu untuk memberikan keuntungan bagi peserta lelang maupun

²⁹Rachmadi Usman, *Hukum Lelang*, (Sinar Grafika, 2022), 27

pelaksana lelang. Fungsi publik berarti lelang mendukung penegakan hukum (*law enforcement*) di bidang hukum perdata, hukum pidana, dan perpajakan. Selain *law enforcement* lelang merupakan bagian dari eksekusi suatu putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap. Fungsi publik lainnya yaitu lelang menjadi bagian dari tertib administrasi dan efisiensi pengelolaan dan pengurusan Barang Milik Negara.³⁰ Fungsi Publik yaitu:

- a) Memberikan pelayanan penjualan yang bersifat cepat, aman, tertib, dan harga yang terjangkau.
- b) Pengamanan aset yang dimiliki atau dikuasai oleh Negara guna meningkatkan efisiensi pengelolaan dan tertib administrasi.
- c) Mengumpulkan penerimaan Negara dalam bentuk bea lelang dan uang msikin.

5. Manfaat Lelang

Pelaksanaan lelang memiliki manfaat bagi penjual ataupun bagi pembeli. Adapun manfaat lelang bagi penjual adalah:

- a) Menghindari terjadinya sengketa hukum
- b) Meminimalkan terjadinya tindakan kolusi dalam lelang inventaris oleh pemerintahan, BUMN, dan BUMD. Atau dari pemilik barang dalam lelang eksekusi. Sehingga dengan lelang pelaksanaannya bisa terkontrol karena penjualannya dilakukan dengan cara terbuka untuk umum.
- c) Dengan penjualan secara lelang sangat bersifat efisien karena terlebih dahulu terdapat pengumuman untuk mengumpulkan peserta lelang pada saat lelang berlangsung.
- d) Lelang merupakan pembayaran yang cepat karena pembayaran dalam lelang dilakukan secara tunai atau *cash*.
- e) Lelang akan mendapatkan harga jual yang optimal karena lelang dilakukan secara transparan atau apa adanya tidak ada yang sembunyikan.

Sedangkan manfaat lelang bagi pembeli adalah sebagai berikut:

- a) Pelelangan dilakukan dengan dokumen yang sah.
Dalam sistem lelang mengharuskan para pejabat untuk terlebih dahulu mempertimbangkan keabsahan penjual barang yang akan dijual atau legalitas subjek dan objek lelang yang akan dilakukan.

³⁰“Lelang Non Eksekusi BMN Yang Semakin Potensial” Kemenkeu.go.id, diakses pada 2 Januari, 2023. <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpkn1-malang/baca-artikel/13095/Lelang-Non-Eksekusi-BMN-Yang-Semakin-Potensial.html>.

- b) Mengenai barang yang dibeli.
Merupakan barang yang tidak bergerak yaitu berupa tanah, pembeli tidak lagi harus menanggung biaya tambahan untuk membuat akta jual beli kepada notaris, tetapi mengajukan langsung ke kantor pertanahan setempat untuk mengajukan balik nama. Hal tersebut karena lelang merupakan akta autentik dan statusnya sama dengan akta notaris.

6. Sistem lelang³¹

a) Sistem lelang eksekusi

Sistem Lelang Eksekusi merupakan bagian dari fungsi umum dan merupakan lelang pelaksanaan suatu putusan/putusan pengadilan atau dokumen lain yang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku yang dipersamakan dengan putusan pengadilan. Lelang penegakan hukum seperti Lelang Penegakan PUPN dan Lelang Penegakan Pengadilan dilakukan untuk membantu penegakan hukum.

b) Sistem lelang non eksekusi

Lelang non eksekusi adalah lelang yang dilakukan berdasarkan kewenangan peraturan perundang-undangan atau atas *free will* (pilihan sukarela), dan berlangsung tanpa perselisihan (tidak ada unsur penegakan hukum). Sistem lelang non eksekusi ini dibagi menjadi 2 (dua): pertama lelang non eksekusi wajib (*Compulsary Auction*) yaitu lelang yang dilaksanakan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan. Lelang ini dilakukan untuk penjualan barang milik Negara/daerah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 48 Undang-Undang Nomor 1 tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara yang berbunyi “penjualan barang milik Negara/daerah dilakukan dengan cara lelang kecuali dalam hal-hal tertentu”³², yang mana oleh peraturan perundang-undangan diwajibkan untuk dijual secara lelang, termasuk kayu dan hasil hutan lainnya dari tangan pertama. Kedua lelang non eksekusi sukarela (*Voluntary Auction*). Lelang adalah penjualan barang milik perseorangan, kelompok masyarakat, atau badan swasta yang dilelang secara sukarela oleh pemilikinya. Lelang ini dilakukan secara sukarela oleh masyarakat dan dapat dimanfaatkan oleh masyarakat untuk menjual asetnya.

³¹Adwin Tista, “Perkembangan Sistem Lelang di Indonesia. *Al-Adl: Jurnal Hukum*, 2013, 56

³²Pasal 48 Undang-Undang Nomor 1 tahun 2004 tentang *Perbendaharaan Negara*.

7. Kelebihan Sistem Lelang

Dengan menggunakan sistem lelang terdapat kelebihan-kelebihan adalah antara lain:³³

- a) Menjamin aspek hukumnya dengan transaksi melalui lelang.
- b) pelaksanaan secara cepat, efisien dan ekonomis.
- c) Sistem lelang yang terbuka dan objektif.
- d) Harga barang dapat dioptimalkan jika menggunakan sistem lelang.

D. Tanah Bengkok Desa

1. Pengertian Tanah Bengkok

Tanah bengkok atau tanah aset desa adalah tanah yang tidak bisa dilepaskan dari tanah masyarakat adat setempat. Menurut Pasal 76 ayat 4 Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tanah bengkok atau tanah aset desa ini merupakan kekayaan milik desa yang mempunyai hak milik Pemerintah Desa.³⁴ Tanah tersebut merupakan hak ulayat yang dimiliki oleh masyarakat. Tanah bengkok dalam sistem agraria di Pulau Jawa adalah lahan pertanian milik desa. Tanah bengkok tidak dapat diperjual belikan tanpa persetujuan seluruh warga desa, namun dapat disewakan oleh mereka yang mempunyai hak pengelolaan. Menurut kegunaannya, tanah bengkok dibagi menjadi tiga kelompok yaitu:

- a) Tanah lungguh, yaitu tanah yang menjadi hak pamong desa untuk menggarapnya sebagai kompensasi gaji yang tidak diterima.
- b) Tanah kas desa adalah tanah yang dikelola oleh pamong desa aktif untuk mendanai pembangunan infrastruktur atau keperluan desa.
- c) Tanah pengarem-arem, yaitu tanah yang menjadi hak pamong desa yang pensiun untuk digarap sebagai jaminan hari tua. Apabila meninggal, tanah ini dikembalikan pengelolaannya kepada pihak desa.

Tidak setiap desa mempunyai ketiga kelompok tanah tersebut. Bentuk lahannya dapat berupa sawah maupun tegalan, tergantung dari tingkat kesuburan dan kemakmuran desa tersebut. Suatu desa pasti memiliki aset desa, aset desa adalah barang milik desa yang berasal dari kekayaan asli desa yang dibeli atau diperoleh dengan atas beban Anggaran Pendapatan dan Belanja

³³Kementerian Keuangan Republik Indonesia, “ Untung Rugi Beli Barang Melalui Lelang”, <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-samarinda/baca-artikel/14281/Untung-Rugi-Beli-Barang-Melalui-Lelang.html>, Diakses 6 Maret 2023.

³⁴Pasal 76 ayat 4 Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 Tentang *Desa*.

Desa atau dengan perolehan hak lainnya yang sah. Tanah bengkok desa merupakan tanah aset desa atau tanah desa yang perlu diperhatikan ekistensinya atau keberadaannya dan pengelolaannya harus dilakukan dengan di dasarkan atas asas yang utama yaitu asas fungsional, asas kepastian hukum, asas keterbukaan, asas akuntabilitas, dan asas kepastian nilai. Suatu tanah desa bisa menghasilkan hasil usaha atau juga Badan Usaha Milik Desa.³⁵

Tanah bengkok di Pulau Jawa merupakan bagian dari tanah kas desa yaitu bidang-bidang tanah yang berada didalam atau di sekitar desa bukan milik perseorangan, atau perusahaan melainkan milik desa yang juga merupakan aset desa. Tanah bengkok sendiri berasal dari bahasa daerah jawa, tanah bengkok mengandung unsur kultural historis maupun yuridis. Secara yuridis, setelah diundangkan UUPA, sebutan tanah bengkok sudah tidak ada lagi, selanjutnya disebut dengan tanah hak pakai.

Tanah bengkok dialihkan statusnya menjadi tanah hak pakai, pengertian hak pakai itu sendiri terdapat pada pasal 41 ayat (1) UUPA, yang menyatakan hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain. Akan tetapi tanah bengkok lebih dikenal dengan nama budayanya oleh masyarakat dibandingkan dengan sebutan yuridisnya yaitu tanah hak pakai. Hak pakai dapat diberikan:³⁶

- a) Untuk jangka waktu tertentu atau selama tanah itu dipergunakan untuk tujuan tertentu.
- b) Dengan cuma-cuma, dengan pembayaran atau pemberian jasa dalam bentuk apapun.
- c) Pemberian hak pakai hasil tidak boleh disertai dengan syarat-syarat yang mengandung unsur pemerasan.

Dalam pasal 6 Permendagri No.4 Tahun 2007 tentang pedoman pengelolaan kekayaan desa bahwa kekayaan desa dikelola oleh pemerintah desa dan dimanfaatkan sepenuhnya untuk kepentingan penyelenggaraan pemerintahanm pembangunan, dan pelayanan masyarakat desa.³⁷ Bentuk cara pemanfaatan kekayaan desa adalah sebagai berikut:

- a) Sewa-menyewa

³⁵Lailatul Jannah, Mega Tri Herawati, dan Istiana Rachmawati. (2021). Tinjauan Yuridis Terhadap Pendaftaran dan Penerbitan Sertipikat Tanah Bengkok. *Jurnal Komunikasi Hukum (JKH)*, 7(1), 443

³⁶Irma Devita Purnamasari, *Hukum Pertanahan*, (Kaifa, 2010), 158

³⁷Pasal 6 Permendagri No.4 Tahun 2007 Tentang *Pedoman Pengelolaan Kekayaan Desa*.

- b) Pinjam pakai
- c) Kerjasama
- d) Pemanfaatan.

2. Dasar Hukum Tanah Bengkok

Adapun landasan hukum tanah bengkok adalah sebagai berikut:

- a) Peraturan Pemerintah Nomor 72 Tahun 2005 Tentang Desa
- b) Permendagri (Peraturan Kementrian Dalam Negeri) Nomor 4 Tahun 2007 tentang Pedoman Pengelolaan Kekayaan Desa
- c) Peraturan Kementrian Dalam Negeri (Permendagri) Nomor 1 Tahun 2016 menetapkan tiga format penggunaan tanah desa: sewa, kerja sama dalam bentuk usaha bersama *joint venture*, dan perjanjian Bangun Guna Serah atau Bangun Serah Guna (BGS/BSG).
- d) Peraturan Bupati Kudus Nomor 38 Tahun 2017 Tentang Pedoman Pengelolaan Aset desa.

3. Pengelolaan Tanah Bengkok

Hak pengelolaan adalah hak penguasaan atas tanah Negara dengan untuk dipergunakan sendiri oleh pemiliknya, dan pemiliknya memberikan hak tersebut kepada pihak ketiga. Dalam hal pengelolaan kekayaan milik desa yang salah satunya dengan tanah bengkok diatur dalam Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 Tentang Desa, dibahas oleh Kepala Desa dengan Badan Permusyawaratan Desa (BPD) berdasarkan pelaksanaan pengelolaan kekayaan milik desa yang diatur dalam Peraturan Pemerintahan yang pengelolaannya dilakukan berdasarkan asas kepentingan umum, fungsional, kepastian hukum, keterbukaan, efisiensi, efektivitas, akuntabilitas, dan kepastian nilai ekonomi.³⁸

Pasal 72 Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 Tentang Desa, sumber pendapatan desa yaitu:

- a) Pendapatan asli desa yang terdiri atas hasil usaha, hasil aset, swadaya, dan partisipasi, gotong royong, dan lain-lain pendapatan asli desa.
- b) Alokasi Anggaran Pendapatan dan belanja Negara.
- c) Bagian dari hasil pajak daerah dan retribusi daerah Kabupaten/Kota.

³⁸Abdullah, "Tinjauan Hukum Pemanfaatan Tanah Bengkok Oleh Mantan Kepala Desa X di Kecamatan Gunung Jati," *Jurnal Ilmiah Sosial Teknik* 1, no. 2 (2019), 63

- d) Alokasi dana desa yang merupakan bagian dari dana perimbangan yang diterima Kabupaten/Kota.
- e) Bantuan keuangan dari Anggaran Pendapatan dan belanja Daerah Kabupaten/Kota.
- f) Hibah dan sumbangan yang tidak mengikat dari pihak ketiga.
- g) Lain-lain pendapatan desa yang sah.³⁹

Pemerintah daerah mempunyai kewajiban sendiri-sendiri dalam mengelola tanah bengkok desa. Sehingga tanah bengkok adalah salah satu tanah desa yang merupakan milik desa, dan kekayaan desa yang menjadi hak milik desa. Dengan demikian Kepala Desa yang berhak untuk mengatur dan mengelola keuangan desa sesuai dengan kebutuhan desa yang sesuai dengan peraturan pemerintahan yang terkait dengan tanah kas desa/ tanah bengkok desa tersebut.

E. Penelitian Terdahulu

Adapun penelitian terdahulu yang dijadikan sebagai acuan dan landasan bagi peneliti yaitu sebagai berikut:

³⁹Pasal 72 Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 Tentang *Desa*.

Tabel 2. 2 Penelitian Terdahulu

NO	PENELITI	JUDUL	PERBEDAAN	PERSAMAAN
1.	Akhmad Zakky Rusdianto ¹	Analisis Yuridis Terhadap Pengelolaan Tanah Bengkok di Desa Sepanyul, Kecamatan Gudo, Kabupaten Jombang	Pada skripsi Akhmad Zakky Rusdianto membahas tentang penerapan dan pelaksanaan atas pengelolaan tanah bengkok desa sesuai dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa sedangkan peneliti membahas perjanjian sewa menyewa tanah bengkok desa persperktif Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah.	Penelitian Akhmad Zakky Rusdianto dengan penelitian yang peneliti kaji adalah sama membahas tanah bengkok sebagai obyek penelitian dan juga menggunakan penelitian kualitatif.

¹Akhmad Zakky Rusdianto "Analisis Yuridis Terhadap Pengelolaan Tanah Bengkok Di Desa Sepanyul, Kecamatan Gudo, Kabupaten Jombang". (Skripsi, Semarang: Universitas Negeri Semarang, 2015)

2.	Afri Yoga Arifin ²	Praktik Sewa Tanah Bengkok dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa Prespektif Hukum Ekonomi Syariah	Pada skripsi Afri Yoga Arifin membahas tentang praktik sewa tanah bengkok dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 tahun 2016 tentang pengelolaan aset desa (sawah bengkok desa) sedangkan peneliti membahas perjanjian sewa menyewa tanah bengkok desa perspektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah.	penelitian Afri Yoga Arifin dengan penelitian yang peneliti kaji adalah sama sama membahas tanah bengkok sebagai obyek penelitian dan juga menggunakan penelitian jenis lapangan (<i>field research</i>)
3.	M. Kholilur Rachman ³	Studi Komparasi Hukum Islam dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata terhadap Sewa Menyewa Tanah Pertanian	Pada skripsi M. Kholilur Rachman membahas tentang analisis persamaan dan perbedaan antara Hukum Islam dan Undang-Undang Hukum Perdata tentang sewa menyewa tanah pertanian sedangkan peneliti membahas perjanjian sewa menyewa tanah bengkok desa perspektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah.	Penelitian M. Kholilur Rachman dengan penelitian yang peneliti kaji adalah sama sama membahas tentang akad sewa menyewa tanah pertanian.

²Afri Yoga Arifin "Praktik Sewa Tanah Bengkok dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tentang Pengelolaan Aset Desa Prespektif Hukum Ekonomi Syariah". (Skripsi, Purwokerto: Universitas Islam Negeri Prof.K.H. Saifuddin Zuhri, 2022)

³M. Kholilur Rachman "Studi Komparasi Hukum Islam dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata terhadap Sewa Menyewa Tanah Pertanian". (Skripsi, Surabaya: Universitas Islam Negeri Sunan Ampel, 2016)

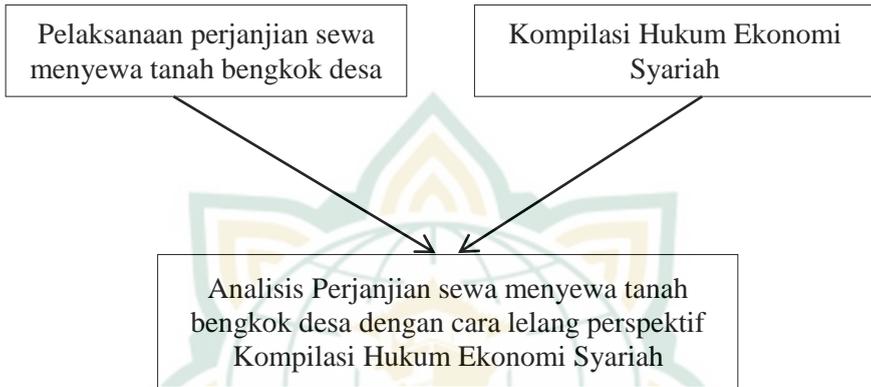
4.	Neni Suryati ⁴	Pengelolaan Tanah Kas Desa Perspektif <i>Maslahah Mursalah</i> (Studi Kasus di Desa Karangsalam Kidul Kecamatan Kedungbanteng Kabupaten Banyumas)	Pada skripsi Neni Suryati membahas tentang pengelolaan tanah kas desa dalam perspektif <i>Maslahah Mursalah</i> yaitu dengan mengelola tanah kas desa tersebut dapat memberi manfaat untuk masyarakat sekitar desa. sedangkan peneliti membahas perjanjian sewa menyewa tanah bengkok desa perspektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah.	Penelitian Neni Suryati dengan penelitian yang peneliti kaji adalah sama sama membahas tanah bengkok sebagai obyek penelitian dan juga menggunakan penelitian jenis lapangan (<i>field research</i>)
5.	Iman Suryaman ⁵	Analisis Hukum Islam Tentang Praktik Sewa Menyewa Lahan Pertanian Dengan Sistem “Emplong” (Studi Kasus di Kampung Kuripan Kecamatan Padang Ratu Kabupaten Lampung Tengah)	Pada Iman Suryaman membahas tentang praktik sewa menyewa lahan pertanian dengan sistem “Emplong” perspektif Hukum Islam. sedangkan peneliti membahas perjanjian sewa menyewa tanah bengkok desa perspektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah.	Penelitian Iman Suryaman dengan penelitian yang peneliti kaji adalah sama sama membahas tentang akad sewa menyewa tanah pertanian.

⁴ Neni Suryati " Pengelolaan Tanah Kas Desa Perspektif *Maslahah Mursalah* (Studi Kasus di Desa Karangsalam Kidul Kecamatan Kedungbanteng Kabupaten Banyumas)". (Skripsi, Purwokerto: Universitas Islam Negeri Prof. K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto, 2021)

⁵ Iman Suryaman "Analisis Hukum Islam Tentang Praktik Sewa Menyewa Lahan Pertanian Dengan Sistem “Emplong” (Studi Kasus di Kampung Kuripan Kecamatan Padang Ratu Kabupaten Lampung Tengah)". (Skripsi, Lampung: Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung, 2018)

F. Kerangka Berfikir

Membuat kerangka konseptual sangat penting dalam penelitian ini untuk memahami keseluruhan arah dan tujuan penelitian. Berikut kerangka berfikir penelitian ini :



Dari kerangka berfikir diatas, tentunya terdapat maksud yang ingin dicapai dalam penelitian ini yaitu untuk mengetahui pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah bengkok desa dengan cara lelang di Desa Medini Kecamatan Undaan Kabupaten Kudus dan juga untuk mengetahui analisis perjanjian sewa menyewa tanah bengkok desa dengan cara lelang di Desa Medini Kecamatan Undaan Kabupaten Kudus perspektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah.